TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 307/2025/DS-PT
Ngày: 16-10-2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Xô và bà Phạm Phong Lan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2025/TLPT-DS ngày 28/7/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 13/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 367/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2025/QĐ-PT ngày 15/9/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 525/2025/TB-TA ngày 24/9/2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 575/TB-TA ngày 03/10/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 và bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn L, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1952 và bà Diệp Phụng K, sinh năm 1953 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố 2, phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Văn P, sinh năm 1970 và bà Mai Thị T2, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn L, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thái S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H trình bày:* Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 86 diện tích 67,5m^2 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2 của ông S, bà K vào ngày 30/9/2019. Vợ chồng ông, bà có biết 02 thửa đất mà vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bị đơn có nguồn gốc trước đây là của vợ chồng ông P, bà T2, sau đó ông, bà nghe nói ông P, bà T2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S nên ông, bà mua lại từ vợ chồng ông S. Giá trị chuyển nhượng của 02 thửa đất trên là 350.000.000đồng, tuy nhiên hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 80.000.000đồng, mục đích để giảm thuế, vợ chồng ông, bà đã giao đủ số tiền 350.000.000đồng cho bị đơn, việc giao nhận tiền này vợ chồng bị đơn có ký tên vào "GIẤY BÁN ĐẤT" (viết tay) vào ngày 30/9/2019 và bị đơn đã giao bản chính 02 giấy chứng nhận của 02 thửa đất này cho ông, bà. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn chưa giao đất cho vợ chồng ông, bà sử dụng vì ông S nói có cho vợ chồng ông P ở nhờ trên đất này và hẹn đến tháng 5/2020 sẽ giao đất. Lúc ông S dẫn ông, bà xem đất thì không có thấy ai ở trên đất này, sau đó ông, bà có thấy các con của ông P ở, còn ông P lâu lâu mới về nhưng do thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S là hợp pháp nên ông, bà mới nhận chuyển nhượng. Đến tháng 5/2020 ông, bà có gặp ông P nói lấy đất thì ông P mới nói cho ông, bà biết ông P không chuyển nhượng đất này cho ông S mà chỉ là thế chấp để vay mượn tiền, ông P không đồng ý giao đất cho ông, bà. Vì vậy ông, bà yêu cầu buộc ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất số 86 diện tích 67,5m^2 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2 cho vợ chồng ông, bà. Trường hợp bị đơn không giao đất thì phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 350.000.000đồng và tiền lãi tính ngày 30/9/2019 đến khi giải quyết xong vụ kiện, lãi suất 20%/năm.

Tại phiên tòa, ông, bà yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chông ông, bà với ông Nguyễn Thái S, bà Diệp Phụng K, số công chứng 02129, quyển số 03/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng Nguyễn Dần chứng thực ngày 30/9/2019, chuyển nhượng thửa đất số 86, diện tích 67,5m^2, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2, tờ bản đồ số 36, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP207825 và số BP207826, do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 20/01/2014, cập nhật biến động ngày 05/11/2015 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 350.000.000đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*). Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thái S trình bày:* Vào năm 2014 vợ chồng ông Lưu Văn P và bà Mai Thị T2 có vay tiền của ông, nên vợ chồng ông P, bà T2 thế chấp cho ông 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng hình thức làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông. Vào năm 2018, ông và vợ chồng ông P, bà T2 có làm giấy cam kết về việc vợ chồng ông P, bà T2 phải trả cho ông số tiền 180.000.000đồng trong vòng 01 năm từ tháng 12/2018 đến tháng 12/2019 thì ông sẽ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông P, bà T2 thửa đất đã nêu trên. Tuy nhiên, đã hết thời hạn cam kết mà vợ chồng ông P, bà T2 không thực hiện và vợ chồng ông T có gặp ông đề nghị sang nhượng lại mảnh đất nêu trên với lý do vợ chồng ông T, bà H có mảnh đất phía trong nhưng không có đường đi nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông T, bà H vào năm 2019. Số tiền chuyển nhượng đất mà ông đã nhận của vợ chồng ông T, bà H là 230.000.000đồng. Đối với "GIẤY BÁN ĐẤT" (viết tay) vào ngày 30/9/2019 thì ông xác định chữ ký trong giấy bán đất trên là của ông, nhưng ông cho rằng ông T đã tẩy xóa, ghi thêm số tiền, chứ số tiền ghi trong giấy bán đất trước đây ông ký chỉ có ghi số tiền chuyển nhượng là 60.000.000đồng hoặc 70.000.000đồng, chứ không có ký vào giấy bán đất ghi số tiền 350.000.000đồng.

Nay theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì các thửa đất này đã được sang tên của ông nên ông được Nhà nước công nhận là hợp pháp và ông chuyển nhượng cho nguyên đơn là đúng quy định. Ông cũng không đồng ý trả tiền cho ông T vì số tiền ông nhận của ông T chỉ có 230.000.000đồng.

Bị đơn bà Diệp Phụng K thống nhất với lời trình bày của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn P trình bày: Việc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H yêu cầu ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao toàn bộ 02 thửa đất gồm thửa đất số 86 diện tích 67,5m^2 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2 thì ông không đồng ý vì hai thửa đất này là của vợ chồng ông. Vào năm 2014 vợ chồng ông có vay của ông S số tiền 150.000.000đồng, để đảm bảo cho khoản vay này vợ chồng ông mới thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng giả tạo cho ông S 02 thửa đất trên, chứ thực tế ông không có chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông S, nên từ trước đến nay gia đình ông vẫn ở và quản lý đất. Năm 2018 ông S đã kiện đòi ông giao trả 02 thửa đất đến Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, nhưng sau đó ông cam kết trả nợ cho ông S nên ông S đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án, sau khi về vợ chồng ông có trả tiền cho ông S, nhưng ông S thấy vợ chồng ông hoàn cảnh khó khăn nên bảo

để từ từ khi nào có rồi trả, nhưng không hiểu vì lý do gì mà ông S lại chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông T. Khi ông S chuyển nhượng đất cho ông T thì gia đình ông không biết. Sau đó, ông T có đến gặp ông bảo ông phải dỡ nhà giao trả 02 thửa đất này cho ông T vì ông T đã mua của người khác rồi thì lúc đó ông mới biết ông S đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T. Nay ông T kiện đòi lấy 02 thửa đất này của ông thì ông không đồng ý. Đối với việc ông T yêu cầu ông S phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 350.000.000đồng và tiền lãi là 244.000.000đồng, tổng cộng là 594.000.000đồng thì ông không có ý kiến gì, việc này là việc giữa ông T và ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Thái S, bà Diệp Phụng K với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, theo số công chứng 02129, quyển số 03/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng Nguyễn Dần chứng thực ngày 30/9/2019, chuyển nhượng thửa đất số 86, diện tích 67,5m^2, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2, tờ bản đồ số 36, địa chỉ các thửa đất: Khu phố Phú Mỹ, thị trấn Phú Long, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP207825 và số BP207826, do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 20/01/2014, cập nhật biến động ngày 05/11/2015 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H số tiền 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hủy cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn T đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 143527 và số CV 143528 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/3/2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/6/2025, ông Nguyễn Thái S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng do vợ chồng ông S, bà K không thực hiện bàn giao đất cho vợ chồng ông vì hiện nay ông P, bà T2 là người đang trực tiếp sử dụng diện tích đất trên nên yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận là 350.000.000đồng, thấy rằng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T2 với ông S, bà K là giả tạo nên ông S không thể bàn giao đất và nhà cho ông T, bà H được vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được và cấp sơ thẩ đã buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là có căn cứ. Đối với việc ông S cho rằng, ông T, bà H đã sửa số tiền trong giấy bán đất là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Nguyễn Thái S kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Diệp Phụng K với ông Lưu Văn P, bà Mai Thị T2 là giả tạo và hiện nay ông P, bà T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên ông S, bà Phụng không thể tiếp tục thực hiện việc giao đất cho vợ chồng ông được nên ông yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đã nhận là 350.000.000đồng. Bị đơn không đồng ý với số tiền nguyên đơn yêu cầu mà cho rằng số tiền thực tế chuyển nhượng là 230.000.000đồng và chỉ đồng ý thanh toán số tiền trên.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 207825 và số BP 207826 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 20/01/2014 mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có nguồn gốc là của ông Lưu Văn P và bà Mai Thị T2. Năm 2014 vợ chồng ông P, bà T2 vay tiền của ông S và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay (điều này đã được ông S, bà K, ông P và bà T2 thừa nhận). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay thì gia đình ông P, bà T2 vẫn sinh sống trên nhà và đất mà không phải giao đất cho ông S. Tại thời điểm ông S, bà K chuyển nhượng cho ông T thì ông P, bà T2 vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất. Như vậy, có thể xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông Nguyễn Thái S với ông Lưu Văn P và bà Mai Thị T2 là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản chứ thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn P và bà Mai Thị T2 với ông Nguyễn Thái S là giả tạo nên không phát sinh hiệu lực của hợp đồng, vì vậy việc ông S, bà K tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Theo bị đơn trình bày thì vào ngày 03/8/2023, Tòa án đã tiến hành đo đạc 02 thửa đất mà ông đã chuyển nhượng tại nhà ông P, bà T2 và tất cả đã ký tên điều đó chứng tỏ ông đã giao đất cho ông T. Tuy nhiên theo các tài liệu có trong hồ sơ thì ngày 03/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc chỉ tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp mà không có bất cứ biên

bản bàn giao đất nào giữa ông S, bà K với ông T như lời trình bày của bị đơn, do đó lời trình bày của ông S là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu tiếp thực thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ yêu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng là 350.000.000đồng.

[3.2] Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng số tiền chuyển nhượng thực chất là 230.000.000đồng, tuy nhiên để giảm bớt số tiền thuế phải đóng nên các bên đã thống nhất giá tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 80.000.000đồng.

Theo nguyên đơn trình bày thì mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền là 80.000.000đồng nhưng thực chất nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền là 350.000.000đồng và khi thanh toán tiền thì bị đơn đã viết "Giấy bán đất" nghi ngày 30/9/2019 với nội dung "*Vợ chồng tôi đồng ý bán 02 thửa đất số BP 207826 và BP 207825 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 20/01/2014 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 350.000.000 ban trăm năm mươi triệu đồng*".

Theo bị đơn trình bày thì "Giấy bán đất" là do nguyên đơn viết và đưa cho bị đơn ký, tuy nhiên số tiền 350.000.000đồng là do nguyên đơn tẩy xóa và nghi thêm chứ thực chất khi ông ký thì trong "Giấy bán đất" chỉ ghi số tiền là 60.000.000đồng. Qúa trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì bị đơn không yêu cầu giám định; tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa ngày 15/9/2025, bị đơn đã yêu cầu giám định nét mực tại "Giấy bán đất" ngày 30/9/2019 và Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa để làm thủ tục giám định theo quy định nhưng ngày 19/9/2025, ông Nguyễn Thái S đã có đơn đề nghị không giám định, hơn nữa tại "Giấy bán đất" viết tay bản chính mà nguyên đơn đã giao nộp thì không thể hiện có sự tẩy xóa nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ. Ngoài ra, bị đơn cũng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh số tiền chuyển nhượng thực chất là 230.000.000đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên nhân dẫn tới việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng được là do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S với ông Lưu Văn P và bà Mai Thị T2 là giả tạo, ông P, bà T2 vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất nên ông S không thể giao đất cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Vì vậy cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, bà Diệp Phụng K với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000đồng là có căn cứ. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX, kháng cáo của đương sự không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông S, bà K thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng).

2. Căn cứ:

- Điều 147, Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 02129, quyển số 03/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2019 giữa ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K với ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 86, diện tích 67,5m^2, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 523 diện tích 144,3m^2, tờ bản đồ số 36, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 207825 và số BP 207826, do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 20/01/2014, cập nhật biến động ngày 05/11/2015 là vô hiệu.

Hủy cập nhật biến động cấp đổi sang tên ông Nguyễn Văn T đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 143527 và số CV 143528 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/3/2020.

Buộc ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K phải trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H số tiền 350.000.000đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền: 7.685.000đồng (*bảy triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thái S và bà Diệp Phụng K được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014682 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Lâm Đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thái S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/10/2025)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 12;
- Phòng THADS Khu vực 12;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng